

ÚZEMNÍ STUDIE „US_005/1“ (UHELNÉ SKLADY)

Novostavba prodejny potravin Penny Market – Telč, Jihlavská

Investor	A+ R s.r.o.
Lokalita	Telč
Záměr	Novostavba prodejny potravin (Penny Market) včetně dopravní a technické infrastruktury
Zpracovatel	Peer collective s.r.o.
Datum	5. 3. 2026

1. Identifikační údaje

Tato územní studie (dále jen „US“) je zpracována pro ověření a upřesnění možností využití řešeného území „Uhelné sklady“ v Telči, pro umístění obchodního objektu PENNY a souvisejících ploch a napojení. Identifikační údaje investora a záměru jsou uvedeny v záhlaví dokumentu.

2. Účel územní studie

Účelem územní studie je prověření urbanistického a dopravního řešení navrhovaného záměru, jeho koordinace s technickou infrastrukturou, posouzení návazností na širší vztahy v území a stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání řešeného území jako podkladu pro rozhodování v území a pro navazující stupně projektové přípravy.

Předmětem návrhu je novostavba prodejny potravin Penny Market včetně souvisejících staveb, dopravní a technické infrastruktury a úprav okolních ploch. Záměr zahrnuje hlavní objekt prodejny, přístřešek pro nákupní vozíky, zpevněné plochy a dopravní napojení, oplocení, nové přípojky, sadové úpravy a areálové veřejné osvětlení.

Hlavní objekt je navržen jako jednopodlažní prodejní hala s dvoupodlažní logistickou přístavbou o celkové zastavěné ploše 998,5 m². Konstrukční systém objektu je tvořen CLT panely a dřevěnými lepenými vazníky. Součástí provozního zázemí je dvoupodlažní část se sklady, technickými místnostmi, dvěma výtahy a nakládací rampou pro zásobování kamionovou dopravou. Objekt je navržen v místě původní stavby č.p. 78 a

svým objemovým i hmotovým řešením respektuje stávající uliční profil a návaznost na veřejné prostranství. Na střeše prodejní části je navržena fotovoltaická elektrárna o instalovaném výkonu přibližně 50 kWp, která nebude přesahovat výšku římsy objektu.

V rámci areálu je dále navržen typizovaný přístřešek pro nákupní vozíky, umístěný na parkovací ploše před prodejnou.

Dopravní řešení zahrnuje nové napojení areálu na silnici II/112, ulici Jihlavská, a dále soubor zpevněných ploch tvořený parkovacími stáními ze vsakovací dlažby, asfaltovými manipulačními a obslužnými komunikacemi, pěšími chodníky a vstupním předprostorem prodejny. Součástí řešení je rovněž výsadba stromořadí a úprava travnatých ploch. V parkovací části je navržena nabíjecí stanice pro dva elektromobily s přípravou pro možné budoucí rozšíření. Vstupní předprostor prodejny bude vydlážděn z totožné kamenné dlažby jako přilehlé chodníky a plynule tak naváže na veřejné prostranství. V rámci zpevněných ploch je navrženo 53 parkovacích stání, z toho 3 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 1 rodinné parkovací stání.

Součástí záměru je rovněž nové oplocení areálu. Směrem k pozemkům p.č. 7858 a p.č. st. 829/2 je navrženo kamenné oplocení výšky min. 3,0 m, směrem k pozemku p.č. 128/8 pak neprůhledné oplocení výšky 2,5 m. U zásobovací rampy je navržena protihluková stěna výšky 3,5 m.

Technická infrastruktura zahrnuje vybudování nové vodovodní přípojky s vyšší kapacitou, nové kanalizační přípojky, dešťové kanalizace, prodloužení kanalizační stoky, přípojky elektronických komunikací a veřejného osvětlení. Ostatní inženýrské sítě budou řešeny v návaznosti na požadavky jednotlivých správců technické infrastruktury.

Součástí návrhu jsou také sadové úpravy, zahrnující založení travnatých ploch a náhradní výsadbu stromů v areálu.

Záměr představuje soubor staveb tvořený hlavním objektem občanského vybavení, souvisejícím příslušenstvím, dopravní infrastrukturou, technickou infrastrukturou a úpravami veřejného a areálového prostoru.

3. Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje plochy určené pro umístění prodejny, parkování, zásobování, pěší vazby a související úpravy, zejména zpevněné plochy, zeleň a nezbytné přeložky či napojení technické infrastruktury, v lokalitě Telč – Jihlavská, v území označovaném jako „Uhelné sklady“.

4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem

Územní studie prověřuje vztahy navrhovaného záměru k navazující zástavbě, dopravní síti a dostupnosti území. Řešení vychází z platného územního plánu města Telč a respektuje jeho regulativy pro dotčené plochy, zejména z hlediska funkčního využití, limitů využití, ochranných pásem a podmínek dopravního napojení. Konkrétní požadavky a limity budou v navazujících stupních projektové přípravy dále upřesněny ve spolupráci s dotčenými orgány a správcí infrastruktury.

5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení

a) Urbanistická koncepce

Navržený objekt prodejny je komponován jako jednoduchá a jasně čitelná hmota zasazená do uliční čáry. Svým osazením respektuje historicky formovaný uliční profil a představuje soudobé, avšak urbanisticky citlivé doplnění stávající struktury území.

Prostorová kompozice stavby je rozdělena do dvou hmot:

- Hlavní prodejní část tvoří převažující objem stavby – jednoduchou horizontálně orientovanou hmotu s fasádami obloženými světlým dřevěným obkladem. Zvolený materiál vnáší do prostředí přirozenost, měřítkovou vstřícnost a současně navazuje na tradiční práci se dřevem.
- Zázemí a logistická část jsou pojaty jako kompaktní sekundární hmota, materiálově i barevně odlišená, a tím vizuálně upozaděná a čitelně oddělená od části určené pro zákazníky. Fasáda logistické části je navržena s předsazeným ocelovým roštem, který umožní vedení a růst popínavé vegetace po fasádě objektu.

Architektonický akcent stavby představuje nároží s hlavním vstupem do prodejny. Toto místo je řešeno jako velkoryse prosklený vstupní motiv, který kontrastuje se soudržnou plochou dřevěného fasádního obkladu.

- Prosklený nárožní portál nepředstavuje pouze funkční vstup, ale také výrazný prvek otevřenosti vůči veřejnému prostoru, který přirozeně vtahuje zákazníka do interiéru.
- Kontrast mezi transparentností skleněné fasády a hmotností dřevěného opláštění vytváří čitelnou architektonickou hierarchii, zvýrazňuje místo vstupu a dodává stavbě zřetelnou orientační identitu.

Urbanistická role stavby je definována nejen její polohou, ale také uspořádáním přidruženého prostoru parkoviště. Zpevněné plochy jsou členěny zelenými pásy a stromořadím, přičemž vsakovací průlehy propojují ekologickou a estetickou funkci řešení. Celek tak působí jako vyvážená kombinace architektury a krajinářských úprav, která kultivuje provozně zatížený předprostor prodejny.

Architektonický výraz je založen na střídmosti, materiálové pravdivosti a čitelné kompozici hmot, která nepřehlňuje charakter historického města, ale představuje soudobé, sebevědomé a současně respektující doplnění stabilizovaného území.

Objekt je navržen tak, aby v ochranném pásmu městské památkové rezervace Telč působil důstojně, nekonkuroval historické architektuře a vytvářel kvalitní rámec pro každodenní fungování území.

b) Koncepce veřejné dopravní infrastruktury – zejm. doprava v klidu a zásobování obchodního objektu

Dopravní řešení zahrnuje nové napojení areálu na silnici II/112, ulici Jihlavská, a dále soubor zpevněných ploch tvořený parkovacími stáními ze vsakovací dlažby, asfaltovými manipulačními a obslužnými komunikacemi, pěšími chodníky a vstupním předprostorem prodejny. Součástí řešení je rovněž výsadba stromořadí a úprava travnatých ploch. V parkovací části je navržena nabíjecí stanice pro dva elektromobily s přípravou pro možné budoucí rozšíření. Vstupní předprostor prodejny bude vydlážděn z totožné kamenné dlažby jako přilehlé chodníky a plynule tak naváže na veřejné prostranství. V rámci zpevněných ploch je navrženo 53 parkovacích stání, z toho 3 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 1 rodinné parkovací stání.

c) Koncepce zelené infrastruktury

Součástí architektonického a krajinářského řešení je vegetační fasáda logistické části objektu prodejny. Ta je navržena jako předsazená ocelová nosná konstrukce, respektive rošt pro vedení a růst popínavých rostlin před fasádou objektu. Vegetační prvek přispívá ke změkčení celkového výrazu stavby, k optickému začlenění objemu logistické části do okolního prostředí a ke zvýšení kvality veřejného prostoru.

Pro ozelenění budou použity popínavé a pnoucí druhy rostlin s ohledem na stanovištní podmínky, orientaci fasády, nároky na údržbu a celoroční estetické působení. Předpokládá se druhově rozmanitá skladba zeleně, která podpoří sezónní proměnlivost vegetace, zvýší ekologickou hodnotu řešení a přispěje k podpoře biodiverzity v území. Vegetační fasáda bude současně plnit funkci estetickou, mikroklimatickou a částečně i izolační; zejména v letním období napomůže omezení přehřívání povrchu fasády, zlepšení lokálního mikroklimatu a snížení prašnosti.

Součástí návrhu je rovněž odpovídající založení výsadbových ploch při patě konstrukce, včetně zajištění vhodných půdních podmínek, závlahy a dlouhodobé udržitelnosti vegetačního prvku. Řešení vegetační fasády tak představuje nejen architektonické obohacení objektu, ale i funkční prvek modrozelené infrastruktury v rámci celého areálu.

6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území

Navrhovaný záměr je řešen v souladu s požadavky na využití a prostorové uspořádání dotčeného území. Stavba hlavního objektu prodejny je navržena s maximální výškou atiky 6,2 m, přičemž nejvyšší bod navazující logistické části dosahuje výšky 8,7 m. Celková zastavěná plocha objektu činí 998,5 m². Hmotové, výškové a architektonické řešení záměru vychází z charakteru místa a sleduje požadavek přiměřeného urbanistického začlenění stavby do stávající struktury území.

Součástí návrhu je řešení hospodaření se srážkovými vodami v souladu se zásadami modrozelené infrastruktury. Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány a zasakovány v místě dopadu, a to prostřednictvím systému vsakovacích průlehlů, zpevněných ploch a parkovacích stání ze vsakovací dlažby a dále pomocí retenční nádrže umístěné pod parkovací plochou. Navržené řešení přispívá ke snížení odtoku srážkových vod z území, podporuje přirozený vodní režim lokality a současně zlepšuje mikroklimatické podmínky v rámci areálu.

Dopravní obsluha území je navržena s ohledem na provozní potřeby záměru i na minimalizaci dopadů na okolní prostředí. V rámci areálu je navrženo celkem 53 parkovacích stání pro osobní automobily, z toho 3 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 1 rodinné parkovací stání. Parkovací plochy určené pro zákazníky budou přístupné v době provozu prodejny. Zásobování objektu bude probíhat v omezeném režimu, s předpokladem jedné zásobovací jízdy denně v ranních hodinách. Organizace dopravy v území zohledňuje provoz zákaznické dopravy, zásobování i bezpečný pohyb pěších v rámci areálu a jeho bezprostředního okolí.

V oblasti technické infrastruktury je navrženo vybudování nové kapacitně vyhovující vodovodní přípojky. Současně je řešena přeložka stávající kanalizační stoky vedené přes areál, a to v rozsahu nezbytném pro umožnění realizace navrhovaného záměru a pro zajištění jeho řádného technického fungování. Veškerá technická infrastruktura bude řešena v souladu s požadavky příslušných správců sítí a s ohledem na koordinaci jednotlivých stavebních a inženýrských opatření v území.

7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, s cíli a úkoly územního plánování

Územní studie je zpracována jako podklad pro územní plánování v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími prováděcími předpisy. Návrh sleduje cíle udržitelného rozvoje území, přiměřeně reaguje na charakter řešené lokality a usiluje o ochranu architektonických a urbanistických hodnot území. V navazujících stupních přípravy budou doplněna a projednána stanoviska dotčených orgánů, správců sítí a dopravní infrastruktury.

